



INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Al Consejo Directivo
FIDEICOMISO FONDO DE TIERRAS – ACUERDO DE PAZ

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Fideicomiso Fondo de Tierras – Acuerdo de Paz, que comprenden el estado de situación financiera, el estado de ingresos y egresos, el estado de flujo de efectivo y el estado de cambios en la situación patrimonial, por el período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2014, y un resumen de la principales políticas contables.

Responsabilidad de la Administración del Banco (Fiduciario) y del Fideicomiso sobre los Estados Financieros

La administración del Banco de Desarrollo Rural, S. A. y la de Fondo de Tierras – Acuerdo de Paz, es responsable de la preparación de los estados financieros y por el establecimiento de control interno que la administración determine necesario para permitir la preparación de los estados financieros, para que estén libres de errores importantes, ya sea a causa de fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros con base en nuestra auditoría. Realizamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con los requerimientos éticos y planificar y realizar las auditorías para obtener seguridad razonable de que los estados financieros no contienen errores importantes.

Una auditoría involucra realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del criterio del auditor, incluyendo la evaluación de riesgos de errores importantes en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al hacer esta evaluación de riesgos, el auditor considera los controles internos relevantes del Fideicomiso, en la preparación y presentación razonable de los estados financieros efectuados para diseñar procedimientos de auditoría apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso. Una auditoría incluye también evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Como se indica en la Nota – 15 Eventos Subsecuentes. El 13 de febrero de 2015 se registró un ajuste por suficiencia a la estimación de la cartera del año 2014, por el importe de Q. 13,798,757.89, con abono a la cuenta Productos de Ejercicios Anteriores.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.





INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Al Consejo Directivo
FIDEICOMISO FONDO DE TIERRAS – ACUERDO DE PAZ

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente su situación financiera, excepto por lo que se indica en la Nota – 15 Eventos Subsecuentes, por el período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2014, de acuerdo con las prácticas de contabilidad establecidas en las escrituras de administración y constitución del Fideicomiso y en lo aplicable con las políticas establecidas en el Manual de Instrucciones Contables de la Superintendencia de Bancos, adoptadas por el Fiduciario.

Otro Asunto

La auditoria fue realizada por la firma PROFESIONALES FINANCIEROS Y AUDITORES –PROFINA-, bajo la dirección de Carlos Alberto Taracena Serrano, Contador Público y Auditor, Colegiado CPA No. 108, en forma competente, independiente y autorizado que no estaba bajo ninguna incapacidad con relación a la auditoria

Carlos Alberto Taracena Serrano
Contador Público y Auditor
Colegiado CPA No. 108

Guatemala,
9 de marzo de 2014





INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
(expresados en Quetzales – Nota 1 y 2)

		AL 31 DE DICIEMBRE	
	notas	**2014**	**2013**
ACTIVO			
Corriente			
Disponibilidades	**4**	103,763,232	63,137,247
Inversiones temporales	**5**	191,218,550	229,400,000
Préstamos por cobrar	**6**	428,631,602	501,865,672
Productos Financieros por Cobrar	**7**	19,045,287	18,511,255
Cuentas por Cobrar		52,147	6,455
Suma el activo corriente		**742,710,818**	**812,920,629**
No Corriente			
Activos extraordinarios	**8**	13,648,102	13,585,967
Activo fijo (**neto)**	**9**	9,921,443	11,107,363
Suma el activo no corriente		**23,569,545**	**24,693,330**
SUMA EL ACTIVO		**766,280,363**	**837,613,961**
PASIVO Y PATRIMONIO			
Pasivo Corriente			
Cuentas por Pagar	**10**	52,470	75,805
Suma pasivo corriente		**52,470**	**75,805**
Pasivo No Corriente			
Ingresos por aplicar			0
Intereses devengados no percibidos	**11**	19,045,287	18,511,256
Suma pasivo no corriente		**19,045,287**	**18,511,256**
SUMA EL PASIVO		**19,097,757**	**18,587,061**
PATRIMONIO			
Capital Fideicometido		830,895,370	848,203,533
Reservas		1,845,308	1,845,308
Resultados Acumulados		(85,558,072)	(27,478,077)
Suma el Patrimonio		**747,182,606**	**819,026,900**
SUMAN EL PASIVO Y EL PATRIMONIO		**766,280,363**	**837,613,961**





INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

ESTADOS DE RESULTADOS
(expresados en Quetzales – Nota 1 y 2)

	notas	AL 31 DE DICIEMBRE 2014	2013
INGRESOS			
Intereses	**12**	20,399,612	27,534,306
Depósitos de ahorro		296,061	0
Cartera de créditos		252,758	0
		20,948,431	**27,873,637**
GASTOS DEL EJERCICIO			
Gastos varios	**13**	31,649,011	30,431,647
Honorarios por administración		820,134	
Cuentas y valores incobrables		0	3,302,416
Funcionarios y empleados	**14**	3,794,812	3,709,502
Depreciaciones		1,945,548	1,276,328
Gastos específicos		0	842,257
Gastos extraordinarios		13,180	0
Cuentas y valores incobrables		36,087,903	0
Comisiones		57,155	60,837
Impuestos, arbitrios y comisiones		131,847	450,762
		74,499,590	**40,073,749**
Rectificación de resultados de años anteriores			
Productos de años anteriores		15,820	48,425,082
Gastos de años anteriores		(1,000,792)	(39,768,833)
Total rectificación de años anteriores		**(984,972)**	**8,656,249**
Pérdida del ejercicio		**(54,536,131)**	**(3,543,863)**





INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

ESTADOS DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO
(expresados en Quetzales - Nota 1 y 2)

	AL 31 DE DICIEMBRE	
	2014	**2013**
Capital Pagado		
Patrimonio fideicometido	2,234,049,429	2,102,877,265
Asignaciones por Recibir	(125,880,868)	(170,062,319)
Capital devuelto al fideicomitente	(271,904,907)	(169,193,500)
Capital entregado por compensador social	(19,184,000)	(19,184,000)
Subsidios	(984,952,431)	(694,890,152)
Otros aportes	68,149	66,143
Fondo de garantía	-1,300,000	1,300,000
Total del patrimonio fideicometido	**830,895,370**	**848,203,533**
Reservas		
Reserva fondo de garantía	1,845,308	1,300,000
Fondo de reserva	0	545,308
	1,845,308	**1,845,308**
Disponibilidad		
Resultados acumulados al inicio del año	(31,021,940)	(27,478,077)
Resultados por aplicar		
Pérdida del año	0	(3,543,863)
Resultados acumulados al final del año	**(54,536,132)**	**(31,021,940)**
Patrimonio institucional	**747,182,606**	**819,026,900**





INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
(expresados en Quetzales – Notas 1 y 2)

		AL 31 DE DICIEMBRE 2014
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACION		
Cobro por intereses	20,695,673	
Pago por comisiones	(877,289)	
Inversiones (no consideradas como equivalentes de efectivo)		
Ingreso por desinversión	38,181,450	
Cartera de créditos		
Ingreso por amortizaciones	499,474,721	
Egreso por desembolsos	(540,879,978)	
Otros ingresos y egresos (neto)	(35,613,385)	
Flujo neto de efectivo por actividades de operación		**(19,018,808)**
FLUJO DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE DESINVERSION		
Egreso por compra de inmuebles	(1,598,468)	
Flujo neto de efectivo procedente de actividades de inversión		**(1,598,468)**
FLUJO DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACION		
Aportación de fondos	175,353,614	
Capital devuelto al fideicomitente	(102,711,450)	
Subsidios	(11,400,843)	
Otros aportes	1,940	
Flujo neto de efectivo procedente de actividades de financiación		**61,243,261**
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo		40,625,984
Efectivo (disponibilidades) y equivalentes al efectivo al principio del periodo		63,137,247
Efectivo (disponibilidades) y equivalentes al efectivo al final del periodo		**103,763,231**





INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Nota – (1) Breve Reseña del Fideicomiso Fondo de Tierras – Acuerdo de Paz

Según Acuerdo Gubernativo No. 392-97 de fecha 14 de mayo de 1997, se creó el Fondo de Tierras, facultando a los Ministerios de Finanzas Públicas y de Agricultura, Ganadería y Alimentación, para que en representación del Estado de Guatemala, como Fideicomitente, comparecieran ante el Escribano del Gobierno, a suscribir con el representante legal del Banco Nacional de Desarrollo Agrícola –BANDESA-, como Fiduciario, la escritura de constitución del Fideicomiso denominado "Fondo de Tierras".

El capital inicial del Fideicomiso, se constituyó con fondos provenientes del Convenio de Donación AID-520-0426 "Apoyo a la Ejecución de los Acuerdos de Paz", suscrito entre los Gobiernos de la República de Guatemala y de los Estados Unidos de América, a través de la Agencia para el Desarrollo Internacional -AID-

En cumplimiento al mandato contenido en el acuerdo antes descrito, el 8 de julio de 1997, mediante escritura No. 143 las autoridades facultadas para el efecto, procedieron ante los oficios del Escribano de Gobierno, a celebrar el contrato de constitución del fideicomiso con un plazo de 20 años, prorrogable según acuerdo entre las partes.

El 13 de mayo de 1999, a través del Decreto 24-99, el Congreso de la República de Guatemala, se creó el Fondo de Tierras-Fontierras, como una entidad descentralizada del Estado, para facilitar el acceso a la tierra y generar condiciones para el desarrollo rural integral y sostenible, a través de proyectos productivos, agropecuarios, forestales e hidrobiológicos.

Por medio de la escritura pública No. 4 del 16 de diciembre de 1999, se modificó la cláusula tercera del contrato original, nombrando Fideicomitente al Fondo de Tierras - Fontierras y Fiduciario al Banco de Desarrollo Rural, S. A. y como Fideicomisario, a los beneficiarios particulares del Fondo de Tierras.

Objeto

Según la cláusula quinta de la escritura No. 143, los objetivos generales del Fideicomiso son los siguientes:

i. Utilizar eficientemente los recursos financieros del Fondo, conforme a lo previsto en el Acuerdo Gubernativo de su creación.
ii. Realizar las operaciones necesarias que apoyen e incentiven el desarrollo rural, principalmente las derivadas del Acuerdo sobre Aspectos Socioeconómicos y situación agraria suscrito el 6 de mayo de 1996
iii. Promover el acceso de los campesinos a la propiedad y uso de los recursos de la tierra
iv. Evaluar periódicamente, a través del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación, el avance de ejecución del Fondo con base en los resultados de las metas propuestas.
v. Financiar los gastos de operación, funcionamiento e inversión del Fideicomiso y del Fondo de Tierras

Objetivos específicos del Fideicomiso
Atender los requerimientos que se hagan al Fondo, para las operaciones siguientes:

i) Compraventas, arrendamientos o usufructo de tierras y su asignación a los beneficiarios, así como la dotación de servicios de apoyo que sean inherentes, según planes, proyectos y programas, que le presenten al Comité Técnico para su aprobación
ii) Asistencias técnica y crediticia, capacitación, procesamiento y comercialización, a los usuarios del fondo para la industrialización de los productos y una mejor competitividad en el mercado.

Supervisión

El fideicomiso es supervisado por la Superintendencia de Bancos de Guatemala, auditorías externas y por los que por escrito indique el fideicomitente, como es el caso de la Contraloría General de Cuentas.

Nota – 2 Principales Políticas Contables

Bases de presentación de los Estados Financieros
El Fideicomiso Fondo de Tierras – Acuerdo de Paz, prepara los estados financieros de acuerdo con la base las políticas contables adoptadas por la administración del Fiduciario, Ley del Fondo de Tierras y sus Reformas Decreto 24-99 del Congreso de la República de Guatemala y su Reglamento, Escritura de Constitución y sus modificaciones, y de acuerdo con las disposiciones de información financiera emitidas por la Superintendencia de Bancos de Guatemala, Junta Monetaria y Código de Comercio.

El fideicomiso utiliza como referencia el Manual de Instrucciones Contables para entidades sujetas a la vigilancia e inspección de la Superintendencia de Bancos. Estas disposiciones tienen diferencias respecto a Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF, las que se indican a continuación:
a) La presentación de los estados financieros se elabora sobre el formato establecido por la Superintendencia de Bancos de Guatemala.
b) El registro de los productos es bajo el método de lo percibido. Las Normas Internacionales de Información Financiera requieren que todos los productos se reconozcan por el método de lo devengado.





INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Resumen de las políticas significativas de contabilidad

1. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen depósitos en cuentas bancarias, de inmediata realización. A la fecha de los estados financieros, los intereses ganados y las utilidades o pérdidas en valuación se incluyen en los resultados del ejercicio, como parte integral de financiamiento.

2. Periodo Contable

El periodo contable para el registro de las operaciones del Fideicomiso es del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año.

3. Inversiones temporales

Se registran al valor que representan los títulos en moneda nacional, emitidos a plazos de 180 días. La revisión se efectúa al vencimiento de los plazos de conformidad con las políticas utilizadas por el fideicomiso para la inversión y desinversión mediante puntos resolutivos autorizados por el consejo de Administración del Fondo de Tierras –FONTIERRA-.

4. Estimación por valuación

Conforme al reglamento del Fideicomiso, la reserva para cuentas incobrables, se debe constituir con el producto de los intereses de las inversiones del Fideicomiso, calculada de la siguiente manera:

1. Créditos con garantía fiduciaria, así:
   - 1.1 Créditos categoría A, de 0 a 30 días de mora, el 0% de reserva
   - 1.2 Créditos categoría B, con saldos en mora por más de 31 a 90 días, 10% sobre el valor de los saldos de capital vencido.
   - 1.3 Créditos categoría C, con saldos en mora de 91 a 180 días, 20% sobre el valor de los saldos de capital vencido.
   - 1.4 Créditos categoría D, con atrasos en sus pagos de 181 a 365 días en mora, 30% sobre el valor de los saldos de capital vencido.
   - 1.5 Créditos categoría E, con atraso de más de 366 días, 40% sobre el valor de los saldos de capital vencido.

5. Activos fijos

Estos activos se registran al costo de adquisición y los porcentajes de depreciación que se aplican son aprobados por la Gerencia del Fiduciario a propuesta del departamento financiero. Los gastos de mantenimiento y reparación que son necesarios, se registran dentro de los resultados del año en que se ejecutan como gasto.





Al finalizar el plazo del Fideicomiso, todos los bienes y demás activos del mismo serán transferidos al Fideicomitente, previa liquidación.

La depreciación se calcula bajo el método de línea recta, aplicando los porcentajes siguientes: Mobiliario y equipo, vehículos y equipo de telecomunicaciones 20%, equipo de cómputo 33.33%, edificios y mejoras 5%, herramientas 25%, otros activos 10%.

6. Patrimonio Fideicometido

Está integrado por los aportes efectuados por:

- Cooperación Japonesa
- Agencia Internacional para el Desarrollo AID
- CARE de Guatemala
- Presupuesto general de Ingresos y Egresos del Estado de Guatemala
- Contrapartida Gobierno de la República de Guatemala, convenio de préstamo 4432-GU, aprobado por el Banco Mundial, y el capital neto proveniente de la liquidación del Fideicomiso Nacional de Tierras –FONATIERRA-

7. Productos por intereses

Los productos por intereses se originan de las inversiones temporales y de los valores en cuentas de ahorro, de conformidad con el contrato de Fideicomiso, según escritura 143 y sus modificaciones.

8. Medición y control de riesgo

El Fideicomiso está expuesto a riesgos de mercado, de crédito y legal relacionados con los instrumentos financieros, derivados de la actividad económica en que participa.

i. Riesgo de mercado

La posibilidad de que las inversiones del Fideicomiso, puedan sufrir una perdida debido a la diferencia en los precios que se registran en el mercado o en movimiento de los llamados factores de riesgo (tasas de interés, tipos de cambio, etc.).

ii. Riesgo de crédito

El Fideicomiso está expuesto a la pérdida potencial, producto del incumplimiento de los usuarios de crédito, que incluye una operación de compromiso de pago.





iii. Riesgo legal

El Fideicomiso está expuesto a la pérdida que sufre en caso de incumplimiento de pago de un usuario de crédito y no se pueda exigir por la vía jurídica, especialmente, operaciones que tengan algún error de interpretación jurídica o alguna omisión de documentación.

Nota – 3 Unidad Monetaria

Los libros contables del Fideicomiso, se registran en quetzales (Q), moneda nacional de la República de Guatemala. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, las tasas de cambio del mercado cambiario con respecto al dólar de los Estados Unidos de Norteamérica se cotizaban en Q. 7.59675 y Q.7.84137, por US $1.00 respectivamente.

Nota – 4 Disponibilidades

Su integración es la siguiente:

	2014	2013
Fondo de Tierras Acuerdos de Paz No. 4-033-02032-2	10,900,362	144,694
Fondo de Tierras/Programa Triangulo de la Dignidad No. 44450690-9	46,710,730	52,203,527
Fondo de Tierras/Programa de Arrendamiento No. 4-033-18528-8	40,693,997	10,093,359
Fondo de Tierras/BIRF 4432-GU No. 4-03308387-6	0	7,740
Fondo de Tierras/CARE No. 4-033-05180-4	0	148
Fondo de Tierras/Reserva Semilla 4-445-12341-5	5,273,281	
Disponibilidades	184,862	687,778
	103,763,232	**63,137,247**

Nota – 5 Inversiones Temporales

Se encuentran constituidas en certificados a plazo fijo en el Banco de Desarrollo Rural, S. A., al 31 de diciembre eran las siguientes:

	tasa	2014	2013
Certificado 590568	**7.25%**	28,600,200	100,000,000
Certificado 590569	**7.25%**	33,218,350	
Certificado 542395	**7.25%**	129,400,000	129,400,000
		191,218,550	**229,400,000**





INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Nota – 6 Préstamos por Cobrar

Los préstamos por cobrar, se clasifican conforme a su plazo de vencimiento. Su integración es la siguiente:

	2014	2013
Vigentes en mora	24,553,277	101,660,995
Vigentes al día	208,128,534	296,116,839
Vencidos en cobro administrativo	324,828,376	196,878,560
Vencidos en cobro judicial	1,207,659	1,207,658
	558,717,846	**595,864,013**
Estimaciones por valuación	(130,086,244)	(93,998,341
	428,631,602	**501,865,672**

Nota – 7 Productos Financieros por Cobrar

Su integración es la siguiente:

	2014	2013
Programa Acceso a la Tierra	18,445,435	17,836,525
Arrendamiento de tierras	599,852	674,730
	19,045,287	**18,511,255**

Nota – 8 Activos Extraordinarios

Los activos extraordinarios, se presentan a continuación:

	2014	2013
Finca Niagara	7,069,951	7,256,977
Finca La Esmeralda	3,045,632	3,700,000
Finca Adelita	2,857,757	2,750,000
Finca en Santa Elena, Petén	659,330	819,698
Erogaciones por Activos Extraordinarios	15,432	0
		14,526,675
(-) subsidios, pagos, gastos, IUSI	0	(940,708)
	13,648,102	**13,585,967**

Nota – 9 Activo fijo (neto)

Su integración es la siguiente:

	2014	2013
Edificios - mejoras	85,461	
Fincas	6,213,47	5,601,721
Mobiliario y equipo	1,362,699	1,267,007
Vehículos	5,488,156	5,477,716
Sistemas informáticos	1,231,816	719,770
Equipo de telecomunicaciones	585,317	593,508
	14,966,916	**13,659,724**
(-) depreciación acumulada	(5,045,473)	(2,654,196)
	9,921,443	**11,005,528**





INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Nota – 10 Cuentas por Pagar

Su integración es la siguiente:

	2014	2013
Retenciones de ISR	39,830	64,963
Cuentas por pagar	11,548	0
Seguros por pagar	0	10,842
Cartera de créditos	1,092	0
	52,470	**75,805**

Nota – 11 Intereses devengados no percibidos

Su integración es la siguiente:

	2014	2013
Cartera de créditos	19,045,287	18,511,255
	19,0458,287	**18,511,255**

Nota – 12 Productos – Intereses

Su integración es la siguiente:

	2014	2013
Intereses	20,948,432	18,134,612
Depósitos de ahorro	0	9,399,694
	20,948,432	**27,534,306**

Nota – 13 Gastos Varios

Durante el ejercicio 2014, se erogo por este concepto, lo siguiente:

	2014	2013
Agua, luz y teléfono	1,611,456	1,204,198
Papelería y útiles	1,241,483	583,976
Propaganda	650,154	430,682
Pasajes, fletes y acarreos	171,985	237,035
Trabajos técnicos	21,538,242	21,585,593
Reparación y mantenimiento de vehículos	529,542	524,579
Combustibles	963,650	788,730
Arrendamiento de vehículos	223,234	340,841
Arrendamiento de edificios	2,442,952	2,313,900
Arrendamiento de equipo de oficina	332,967	269,849
Reparación y mantenimiento de maquinaria y equipo	46,512	90,958
Alimentos y bebidas	491,442	580,691
Reparación y mantenimiento de edificios	133,122	492,033
Utensilios de limpieza	232,177	101,312
Suscripciones	4,468	2,789
Hospedaje	43,424	34,861
Seguridad y vigilancia	203,700	154,533
Gastos de representación	143,000	156,000
Diversos	645,501	539,431
	31,649,011	**30,431,645**

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Nota – 14 Funcionarios y Empleados

Su integración es la siguiente:

	2014	2013
Aguinaldos	8,778	1,707
Viáticos	1,628,903	1,563,423
Primas de seguro	1,167,498	1,068,140
Entrenamiento y capacitación	323,867	453,682
Vacaciones	4,388	2,668
Bono 14	8,778	1,260
Dietas	652,600	603,600
Otras prestaciones laborales	0	15,020
	3,794,812	**3,709,502**

Nota – 15 Eventos Subsecuentes

El 13 de febrero de 2015 se registró un ajuste por suficiencia a la estimación de la cartera del año 2014, por el importe de Q. 13,798,757.89, con abono a la cuenta Productos de Ejercicios Anteriores. El ajuste afecta los resultados del ejercicio de 2014

Nota – 16 Impuesto sobre la Renta

Según constancia de Inscripción y Modificación al Registro Tributario Unificado, NIT 1762891-1, a nombre de FIDEICOMISO FONDO DE TIERRAS – ACUERDO DE PAZ, el mismo, se encuentra exento de pago de impuesto sobre la renta anual.